

路线价法在中小城镇基准地价评估中的应用初探

卫新东¹, 李冬玉², 王筛妮¹

(1.长安大学 地球科学与国土资源学院, 陕西 西安 710054; 2.陕西省国土资源厅, 陕西 西安 710082)

摘 要:在界定了相关概念的基础上,分析了基准地价在中小城镇地价管理中的重要作用,以陕西省紫阳县并结合同类中小城镇为例,说明采用传统基准地价评估方法往往会使评估价偏高,脱离地产市场实际。提出在中小城镇基准地价评估中,应在基准地价评估的基础上,在道路两侧附设路线价,这样临街土地的价值就会真正得到体现,符合中小城镇地价的分布变化规律和地产市场实际,显化土地资产量,能有效促进地产市场发育,便于政府实施地价管理政策。

关键词:路线价; 基准地价; 中小城镇; 地产市场
中图分类号:F293.3 文献标识码:A

建立和完善以基准地价、标定地价为核心的地价体系,是各级政府调控土地市场供求关系,显化土地资产价值,核算土地收益,征收土地税费的重要依据,是土地市场建设的一项基础性工作。据有关调查资料表明,我国中小城镇特别是西部经济欠发达地区的中小城镇中,约有50%以上的尚未确定基准地价,或者基准地价没有得到应用,或基准地价没有及时更新,现势性差,难以反映当前土地市场的真实状况。这种现状已严重制约了土地市场的健康发展,不利于国有土地资产的管理。因此,中小城镇应及时制定并应用基准地价,为国有土地的高效合理利用、土地收购储备等提供价值依据,从而促进土地市场的进一步发育。在目前的基准地价评估中,人们往往只注重采集地价样点,测算样点地价,然后根据样点地

价测算不同级别或不同均质地域的土地价格,但这样测算的结果,会造成临街土地价格的偏高或偏低。通过对中小城镇基准地价的评估研究发现,在中小城镇繁华地段设定临街路线价,使得路线价格符合地产市场实际,便于应用,指导土地价格市场。

一、相关概念及理论界定

(一)路线价法

路线价法是通过对面临特定街道、使用价值相等的市街地,设定标准深度,求取在该深度上数宗土地的平均单价并附设于特定街道上,即得到这一街道的路线价。路线价估价法是依据路线价,再配合深度指数表和其它修正率表,用数学方法算出临接同一街道的其他宗地地价的一种估价方法^[1]。路线价法认为城镇内各宗土地(以商业用地为主)价格的高低,随其距离道路的远近,即临街深度的增加而递减;宗地越接近道路利用价值越大,地价也越高;距离道路越远,利用价值越小,地价也越低。

(二)中小城镇

我国城镇按人口规模分为特大城市、大城市、中等城市和小城市^[2]。本文的中小城镇主要是指人口在20万以下的小城市,包括小城市、县城、独立开发区、工矿区、独立的旅游区及建制镇等。西部经济欠发达地区的中小城镇普遍具有建成区规模小,城市功能简单,产业结构单一,土地利用的单模式,发展受空间限制较大及基准地价分布复杂等特点。

收稿日期:2003-11-24; 改回日期:2004-02-08

基金项目:陕西省城镇地价体系研究项目的部分成果

作者简介:卫新东(1978-),男,长安大学不动产研究所所长,国家土地估价师,从事土地经济及土地制度研究。

(三)基准地价内涵及作用

基准地价是政府对城镇各级土地或均质地域及其商业、住宅、工业等土地利用类型分别评估的土地使用权平均价格,也是分用途的土地使用权区域平均价格,对应的使用年期为各用途土地的最高出让年期,由政府组织或委托评估,评估结果须经政府认可批准并向社会公布。基准地价是目前区域平均价的最常见形式。

基准地价具有:①宏观控制地价,反映地产市场中的地价水平和变动趋势,为政府制定管理措施和投资者投资决策提供依据;②国家征收土地使用税等的依据。我国由于目前缺乏基准地价标准,地产税未能实现从价征税,土地使用税征收额普遍偏低,且不能体现土地级差收益,远不能达到利用税收这一经济杠杆调节土地利用和级差收益的目的。因此,科学、合理、公开的基准地价可为科学征收土地使用税等提供依据;③运用基准地价及其修正体系可快速评估宗地地价。基准地价反映了区域或级别内宗地平均价格,该区域各宗地地价围绕基准地价上下波动。因此,根据宗地条件对基准地价进行系统修订,即可方便地得到具体宗地的地价;④对土地高效合理利用、产权流转进行引导。政府定期评估并公布基准地价,可以使投资者和土地使用者及时了解不同地段、不同用途的地价水平和变动趋势,从而根据自身需要和支付地价的能力调整土地利用方式,加快产业结构优化,实现城镇中心区产业用地的“退二进三”,以促进城镇土地高效合理利用、产权流转^[3];⑤制定协议出让国有土地使用权最低价的依据和参考标准。

(四)基准地价常用评估方法

基准地价评估常采用两种技术途径^{*}。①是利用样点地价资料评估基准地价:首先利用指数模型评估基准地价,确定地价测算模型中的各系数,并对系数估计值进行可靠性检验,按建立的不同用途地价测算模型,将土地级别或均质区域的土地质量指数,代入模型: $Y_n=A(1+r)^{X_n}$ (Y_n 为第 n 级土地上样点每平方米土地利润值, A 为常数, r 为利润级差系数, X_n 为第 n 级土地级别指数或单元土地质量指数),计算出各土地级别或均质区域中不同用途的基准地价;然后利用算术平均数模型评估基准地价。该法一般适用于土地市场发育,土地使用权出让、转让、出租等样点地价资料多、分布范围广的城

镇;②利用土地利用效益资料评估基准地价。通过测算土地收益,确定合适的土地还原率,采用收益还原法,评估基准地价。

二、应用示例

(一)传统的基准地价评估结果在中小城镇中存在的问题

我们在评估中小城镇基准地价的过程中研究发现,采用样点资料测算样点地价,由于中小城镇房地产市场欠发育,房地产买卖、转让等多为隐形市场,但中小城镇的房屋出租比较活跃,所以多采用房地产出租剥离房价后得到样点地价,然后用简单算术平均法求取基准地价。但在剥离房价测算地价的过程中,如果仅以所出租房地产占地面积测算出的样点地价就明显偏高,而以所出租房地产所在宗地面积测算出的样点地价就明显偏低,从而使得基准地价明显偏离地产市场实际,基准地价难以应用。

笔者以陕西省紫阳县为例,说明传统的基准地价评估结果在中小城镇中存在的问题。紫阳县位于陕西省南部,汉水上游,与四川省万源县、重庆市城口县、安康市汉滨区、汉阴县、岚皋县、镇巴县为邻。2000年,县城建成区面积约为 5km^2 ,人口 16549 人,全县人均国内生产总值 1450 元。襄渝铁路横贯县城,城区内设有火车站、汽车站、港口、码头,水陆交通较为便利。属典型的中小城镇,紫阳县城区 2002 年基准地价如表 1 所示。

表 1 紫阳县城区基准地价

土地用途	土地级别	I	II	III	IV	V
商业用地 (元/ m^2)		2148	1106	580	335	247
住宅用地 (元/ m^2)		408	210	118	92	-

数据来源:紫阳县国土资源局,紫阳县基准地价评估技术报告,2002

从该表可看出,商业用地 I 级地价格为 2148 元/ m^2 ,商业用地 V 级地价格为 247 元/ m^2 ,I 级地价格是 V 级地价格的近 9 倍,作为中小城镇而言,地价差异过大。再将商业用地和住宅用地价格进行比较,商业用地 I 级地价格是住宅用地 I 级地价格的 5.3 倍,对一般中小城镇而言,商业用地价格是住宅用地价格的 3 倍左右为宜。因此,紫阳县土地用途价格差异

* 陕西省国土资源厅,陕西省城镇地价体系建设技术方案,2002.

偏大。

从影响地价因素的角度分析紫阳县基准地价评估结果。影响地价的因素包括一般因素、区域因素和个别因素,而影响基准地价的因素主要是一般因素和区域因素。紫阳县属典型的中小城镇,和省内同等规模、经济发展水平相当的中小城镇比较,紫阳县的基准地价明显偏高(表2)。

表2 商业用地基准地价的对比

城镇 地价 级别 (元/m ²)	紫阳县	三原县	周至县	志丹县	华阴市
I	2148	570	390	660	877
II	1106	380	315	390	501
III	580	260	225	190	360
IV	335	190	150	110	203
V	247	—	—	—	—

数据来源:①紫阳县国土资源局,紫阳县基准地价评估技术报告,2002;②西安交通大学房地产研究所,华阴市建立城镇地价体系技术报告,2002;③长安大学不动产研究所,志丹县城镇地价体系建设技术报告,2002;④长安大学不动产研究所,周至县城镇地价体系建设技术报告,2003;⑤三原县国土资源局,三原县城镇地价体系建设技术报告[R].三原.2002.

从表2可以明显看出,紫阳县城商业用地基准地价明显高于同等规模其它中小城镇商业用地基准地价,是同等规模中小城镇基准地价的2.5~5.5倍。西安交通大学张启凡教授认为,尽管紫阳县城位于巴山深处,城市扩张受地形影响较大,建设用地潜力较小,加之近年来人口增加较快,人地矛盾突出,地价呈明显上涨趋势,但地价的差异不会这么大。紫阳县基准地价明显偏高,脱离了地产市场实际,对实现国有土地增值保值和政府实施地价管理政策极为不利。

(二)路线价法的应用

经过对紫阳县测算基准地价的原始调查资料进行分析和研究认为,紫阳县基准地价测算的样点多为临街门面房,用临街门面房的收益和其所占的土地来测算样点地价,再对样点地价进行必要的修正即得到样点修正地价,对地价异常样点进行有效剔除,将剔除后的样点修正地价运用简单算术平均值测算某一级别的基准地价。由于临街门面房有一定的进深,运用门面房测算的基准地价作为路线价更为合适,将门面房的平均深度设定为路线价的标准深度。以紫阳县为例,紫阳县所测算的基准地价

其实就是紫阳县的路线价,这样才符合紫阳县的地产市场实际。通过对紫阳县城临街门面房的调查,门面房的平均深度一般为8m,所以紫阳县路线价的标准深度为8m。通过对紫阳县大量的表地和里地价格关系研究发现,里地价格一般只占到表地价格的40%,由此就可推断紫阳县各级别土地里地的价格,将里地价格作为基准地价,在临街地附设路线价,这样测算的价格就符合紫阳县土地市场的实际状况,并且便于应用。紫阳县商业用地路线价和基准地价如表3所示。

表3 紫阳县商业用地路线价和基准地价

级 别	I	II	III	IV	V
价格类型					
路线价 (元/m ²)	2148	1106	580	335	247
基准地价 (元/m ²)	859	442	232	134	98

三、结语

路线价法不仅应用于大城市的繁华地段,在中小城镇基准地价评估中,根据中小城镇门面房出租活跃、而地产交易相对较少的特点,在中小城镇中心繁华街道两侧附设路线价,这样就能较好的解决运用临街门面房收益测算基准地价结果明显偏高脱离地产实际的问题,而且附设的路线价能真正体现临街土地良好的区位所引起的高地价,能有效实现国有土地的增值保值,而且对征收临街土地的土地使用税、土地使用费提供科学客观合理的征税依据。所以,路线价法在中小城镇基准地价评估中有广阔的应用前景。在此,笔者对今后的研究工作提出以下建议:

(1)在以前的研究中,只注重了路线价法在大城市中的应用研究。所以,路线价法在中小城镇基准地价评估中的应用还需要从理论和实践上作进一步深入研究,特别是要结合中小城镇的特点研究路线价法的应用。

(2)路线价在基准地价图中的表示方式还需进一步研究。因为目前的基准地价评估一般在定级的基础上进行,为避免将同一宗地划分在不同的级别,这样定级的级别线以宗地界线来划分,但路线价的标准深度与临街宗地的边界线又难以统一。所以,应研究如何将路线价准确的表示在基准地价图上。

(下转第56页)

面要保证不落后,在进行环境保护时要着重抓住废气、废水、废渣的处理,特别是河湖治污;另一方面,文化建设对一个城市来说,主要包括城市总体的价值取向、市容市貌、主要的传统风俗、名牌产品、建筑风格等等。目前,在有些城市的经济发展中,只注意经济开发,不注意人的精神面貌建设、环境和文物及建筑风格的保护。因此出现了马路修得再多、再宽,但交通却越来越拥挤;一幢幢的楼房建得又高、又大,但整体看来千篇一律;街道打扮得花花绿绿,但市民的恶习不改,广告招牌庸俗不堪;旅游经济热火朝天,但坑蒙拐骗令人提心吊胆等等。所有这些情况都清楚的说明,一个城市如果只抓工程建设,而忽视

精神文明建设和文化建设;只重视财力物力的增加,而忽视人的发展和良好道德风尚的树立,其结果很可能是工程建设上去了,城市风气却旧习难改,从长远看,品牌树不起来,经济也难以持久地发展。

参考文献:

- [1] 中国社会科学院研究生院.城市经济学[M].北京:经济科学出版社,1999.
- [2] 徐惠蓉.经营城市的探索与实践[J].南京经济学院学报,2002,(3).
- [3] 陈光志.经营城市土地的思考[J].国土经济,2003,(3).
- [4] 刘海清.一个新的概念:营销城市[J].探求,2001,(1).
- [5] 张复明.城市定位的理论思考与案例研究[J].经济地理,2000,(11).

A Discussion on Operation of Cities and Urban Land and City Marketing

LUO Ji

(Regional Economy Institute, West China Normal University, Nanchong, 637002, China)

Abstract: City operation is a new thought and exploration in the constant perfection of modern market system, with its core at the operation of the land and the ultimate service of city marketing, thus promoting the development of the entire regional economy through accurate orientation and brand cultivation of cities.

Keywords: city marketing; city operation; orientation of cities; brand of cities

(上接第 64 页)

参考文献:

- [1] GB/T18508-2001,城镇土地估价规程[S].
- [2] 同济大学.城市规划原理(第二版)[M].北京:中国建筑工业出版社,2001.185-200.
- [3] 王万茂,韩树魁.土地利用规划学[M].北京:中国农业出版社,2002.24-26.

Application of Route Value Method to Fiducial Appraisal of Land Value of Mid-small Towns

WEI Xin-dong¹, LI Dong-yu², WANG Shai-ni¹

(1.College of Geo-science and Land Resources, Chang'an University, Xi'an 710054, China;

2.Bureau of Land Resources of Shannxi Province, Xi'an, 710082, China)

Abstract: This analyzes the importance of fiducial land value in land value management of mid-small towns, and argues that in the process of fiducial land-value appraisal in middle or small towns, route-value of either side of roads should be added, which will reflect the real value of frontage land, accord with land-value sliding regularity of mid-small towns and the reality of land market, embody land asset quantity, accelerate the developments of land market effectively and benefit the operation of land-value management policy of government.

Key words: route value; fiducial land value; mid-small towns; land market